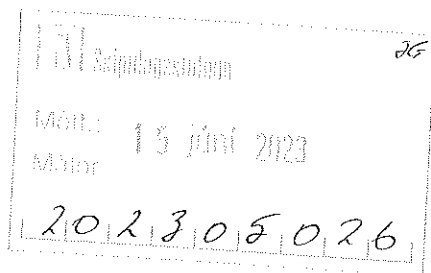


Skipulagsstofnun  
Borgartún 7b  
105 REYKJAVÍK



Garðabær, 15. júní 2023  
Málsnúmer: 202305-0054  
LA/SS

## Efni: Umsögn um matsskyldu uppbyggingu hótels og baðstaðar við Reykholt í Þjórsárdal

Vísað er í tölvubréf frá Skipulagsstofnun, dags. 17. maí 2023, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um hvort framkvæmd Rauðukamba ehf. við uppbyggingu hótels og baðstaðar við Reykholt í Þjórsárdal sé háð mati á umhverfisáhrifum eða ekki.

Fyrirspurn um matsskyldu hefur áður verið send til Skipulagsstofnunar árið 2018 og árið 2019 ályktaði stofnunin um að framkvæmdin skyldi ekki matsskyld. Í kjölfar deiliskipulagsbreytingar og friðlýsingar í Þjórsárdal hefur ný matsskyldufyrirspurn verið unnin.

Ekki var óskað eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar um tilkynninguna árið 2018 og stofnunin hefur því ekki áður veitt umsögn um matsskyldu framkvæmdarinnar. Stofnunin hefur þó veitt umsagnir um skipulagstillögur er varða áformin sem og um friðlýsingu Þjórsárdals og stjórnar- og verndaráætlun friðlýsta svæðisins,

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér uppfærða tilkynningu og vill koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

### Almennar athugasemdir:

Náttúrufræðistofnun hefur ekki áður veitt umsögn um matsskyldu framkvæmdarinnar og þó nokkrar breytingar hafa orðið á áformunum síðan upphaflega tilkynningin og álit Skipulagsstofnunar lá fyrir. Sumar breytingarnar eru óneitanlega til bóta en aðrar sem meiri óvissa er um. Upplýsingar um framkvæmdina og umhverfisáhrif hennar eru orðin umtalsvert skýrari þó nokkur atriði þurfi að útskýra betur eins og vikið er að á eftir.

Ein stór forsendubreyting hefur orðið síðan framkvæmdin var fyrst tilkynnt, sem er sú að áætlað framkvæmdasvæði er nú staðsett innan marka friðlýsts svæðis, sem er landslagsverndarsvæði. Vissulega gerir friðlýsingin ráð fyrir áformaðri uppbyggingu við Reykholt en engu að síður þarf að rýna alla þætti framkvæmdarinnar með tilliti til þess hvernig þeir samræmast almennum markmiðum friðlýsingarinnar um verndun landslags og jarðminja. Afstaða Náttúrufræðistofnunar er sú að framkvæmdin í eðli sínu samræmist þeim markmiðum ekki að öllu leyti vegna þess að framkvæmdin veldur að mati Náttúrufræðistofnunar óafturkræfu raski á jarðminjum og breytir náttúrulegu landslagi, og það almennt séð stangist á við hlutverk landslagsverndarsvæða. Það rask á m.a. við um jarðminjar sem falla undir ákvæði laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um sérstaka verndun (61. grein) þ.e.a.s. gervigíga en einnig eru Rauðukambar sjálfir áhugaverðir í jarðfræðilegu tilliti þótt þeir falli ekki undir lagaákvæðið. Móbergsfjöll með súra bergganga eins og Rauðukambar eru, eru ekki algeng á landinu og nær alltaf tengd megineldstöðvum. Verndargildi þeirra er því óumdeilanlegt þó það hafi ekki gaumgæfilega verið metið í samanburði við sambærilegar jarðminjar annars staðar, og einnig



hafa Rauðukambar gildi fyrir landslag svæðisins, sem einnig hefur ekki verið lagt sérstakt mat á.

Heimildin fyrir uppbyggingunni í Rauðukömbum í friðlýsingarskilmálum liggur þó óneitanlega fyrir og í ljósi þessa er grundvallaratriði að ákvarðanataka um einstaka þætti framkvæmdarinnar svo sem umfang, hönnun og staðsetningu sé rýnd með tilliti til þess að dregið sé sem mest úr neikvæðum áhrifum sem samræmast illa markmiðum friðlýsingarinnar. Vikið er að því í umfjöllun um einstaka framkvæmdaþætti hér á eftir.

Þegar upprunalega matsskyldufyrirspurnin var unnin lá endanleg útfærsla baðlóna ekki fyrir. Nú er hún fyrir hendi og í kjölfarið hefur sú breyting orðið á framkvæmdinni að byggingarmagn hefur aukist um 500 m<sup>2</sup> frá samþykktu deiliskipulagi. Sömuleiðis hefur áætlað baðlón stækkað mikið eða um 500 m<sup>2</sup> sem er um tvöföldun. Með þessum breytingum á framkvæmdinni er nokkuð öruggt að rask muni aukast í heildina. Fram kemur að framkvæmdaraðilar telji að ásýndaráhrif muni ekki aukast því stærra hlutfall byggingar verði grafið inn í fjallið miðað við upprunalega tillögu og umfang í sneiðingu minnka. Hins vegar er líklegt að ásýndaráhrif frá stækkuðu baðlóni aukist.

Önnur breyting á framkvæmdinni varðar nýtingu á heitu vatni. Nú verður jarðhitavatni safnað úr borholu sem tengist Rauðukambahveri með skáborun í stað þess að nýta yfirborðsafrennsli úr hvernum. Þetta á að skila sér í minni upptöku af hveravatni sem og minna raski á yfirborði hversins og því um jákvæða breytingu að ræða.

Önnur jákvæð breyting er að yfirfallsvatni úr yfirfallslóni verður ekki lengur veitt í læk sem rennur frá svæðinu heldur dælt í niðurrennslisholu. Nákvæm staðsetning holunnar liggur þó ekki fyrir.

Þá hefur orðið breyting á hver aðalvalkostur er varðandi svæði fyrir bílastæði og gestamóttöku. Svæðið við Selhöfða er nú aðalvalkostur í stað svæðis við Þjórsárdalsveg (svæði B) sem var eina svæðið sem var til skoðunar í fyrri matsskyldufyrirspurn. Síðarnefnda svæðið er staðsett innan um gervígiga sem falla undir ákvæði laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um sérstaka verndun (61. grein) og sem forðast ber að raska eins og kostur er. Það er því jákvæð breyting að horft sé frekar til að staðsetja bílastæðið og þjónustusvæðið við Selhöfða og styður Náttúrufræðistofnun eindregið þann valkost umfram svæði B. Í breytingu á aðalskipulagi í tengslum við uppbyggingu þjónustumiðstöðvar við Selhöfða er gert ráð fyrir nýjum aðkomuvegi að hótelinu í Reykholti sem ætlað er að nota til að flytja gesti. Í umsögn sinni um skipulagsbreytinguna taldi Náttúrufræðistofnun að nýr vegur myndi raska náttúruminum þar sem hann myndi liggja í gegnum gervígiga sem og hafa áhrif á landslags friðlýsta landslagsverndarsvæðisins. Frekar ætti að horfa til þess breyta legu nýja vegarins þannig að hann liggi norður fyrir gervígigana og nær Sandá. Einnig að loka Þjórsárdalsvegi ef af því verður að nýr vegur sé lagður. Óþarfi er að viðhalda tveimur vegum. Að mati Náttúrufræðistofnunar er það algjört forgangsmál að hlífa gervígigum fyrir raski. Annað gengur gegn markmiðum friðlýsingarinnar og leggst stofnunin því gegn því að nýr vegur sé lagður í gegnum gíganna.

Í umfjöllun um umhverfisáhrif framkvæmdarinnar í kafla 4 kemur fram að framkvæmdaaðili metur áhrif framkvæmdarinnar á jarðminjar og landslag óverulega neikvæð en staðbundin. Náttúrufræðistofnun tekur ekki undir það og telur áhrifin vera frekar talsvert neikvæð í ljósi rasks á Rauðukömbum og jafnvel verulega neikvæð ef áform um framkvæmdasvæði B og aðkomuveg gegnum gervigíga verða fyrir valinu.

#### Athugasemdir um einstök efnisatriði í tilkynningunni:

Það mætti gefa betri upplýsingar með framsetningu á kortum um staðsetningu tiltekinna mannvirkja sem geta valdið raski. Þar má nefna hreinsistöð fyrir afrennslisvatn, hvar verður hún staðsett með tilliti til borhola? Einnig segir á bls. 39 að út frá hæðarlínunum megi álykta að afrennsli frá siturbeði muni renna suður út dalinn og ekki á átt að vatnsverndarsvæðinu. Þetta er mikilvægt að vita með vissu og þekkja þarf grunnvatnsrennsli svæðisins vandlega.

Einnig vantar umfjöllun um staðsetningu á kaldavatsborholu. Verður hún innan vatnsverndarsvæðis.

Nákvæm staðsetning 53 hektara svæðis austan og vestan við Reykholt þar sem mögulegt er að dreifa seyru á kemur heldur ekki fram. Fram kemur að það svæði sé í nálægð við gervigíga. Gott væri að sjá áformaða staðsetningu þess á korti.

Fram kemur á bls. 38 að lega lagna fyrir vatn og fráveitur liggja ekki fyrir. Sama á væntanlega við um legu raflagna og ljósleiðara sem líklega verða að stórum hluta lagðir í jörðu. Erfitt er að leggja mat á umfang og eðli rasks vegna þessara lagna meðan óvissa er um staðsetningu þeirra. Tryggja þarf góðan frágang.

Fram kemur að þegar grafið verður inn í Rauðukamba vegna hótélbyggingar muni mikið magn af lausum jarðefnum koma til. Ekki kemur fram hvar það efni verður geymt á framkvæmdatíma. Þá getur það efni að hluta til hentað við landslagsmótun og frágang í Rauðukömbum m.a. til að loka sýnilegum sárum. En er það efni sem nýtist einnig í aðrar framkvæmdir t.d. vegagerð. Og þegar þörf er á viðbótarefni, í hvaða námur verður það sótt?

#### Samantekt

Þá er jákvætt að framkvæmdaraðilar taki fram að áformuð uppbygging og rekstur leggi áherslu á náttúruvernd og sjálfbærni og að stefnt sé að vistvottun bygginga. Mikilvægt er að slíkum áherslum sé fylgt eftir að fullu og af vandvirkni til að bæta upp það rask sem framkvæmdin veldur á verðmætum náttúruminum og landslagi.

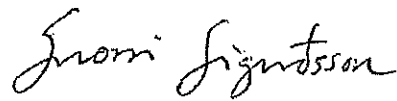
Eins og áður sagði er Náttúrufræðistofnun þó ekki sammála mati framkvæmdaraðila um áhrif á jarðminjar og landslag og telur að þau áhrif samræmist ekki nægjanlega vel markmiðum friðlýsingar landslagsverndarsvæðisins.

Greinargerð tilkynningarinnar er ítarleg og fyrir utan þau atriði sem nefnd eru hér í kaflanum að framan eru upplýsingar um framkvæmdina og væntanleg umhverfisáhrif hennar skýrar og greinargóðar. Hvort fullt mat á umhverfisáhrifum muni bæta miklu við þá greiningu sem þegar hefur átt sér stað er ósennilegt en gæti þó t.a.m. leitt af sér nákvæmara mat á verndargildi

jarðminja og landslags. Langt samráðsferli hefur þegar farið fram í tengslum við skipulagsbreytingar og t.d. flestar ábendingar Náttúrufræðistofnunar um framkvæmdina þegar komið fram meðal annars í þessari umsögn. Óvíst er að umhverfismatið myndi bæta miklu við þá endurgjöf þó vissulega fái fleiri aðilar tækifæri til að veita álit sitt.

Engu að síður getur Náttúrufræðistofnun ekki horft fram hjá því að þrátt fyrir margar breytingar á framkvæmdinni sem eru til bóta þá er staðsetning framkvæmdarinnar innan friðlýsts svæðis, umfang hennar er töluvert og áhrif hennar á jarðminjar og landslag með verndargildi óafturkræf og neikvæð. Út frá þeim grundvallaratriðum og vægi þeirra má vel rökstyðja að framkvæmdin eigi erindi í mat á umhverfisáhrifum.

Virðingarfyllst,



Snorri Sigurðsson  
Sviðsstjóri náttúruverndarsviðs

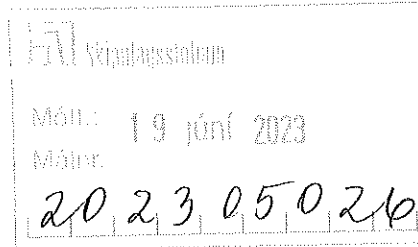


Austurvegur 65 - 800 Selfoss

Sími 480 8250 – Veffang [www.hsl.is](http://www.hsl.is) – Netfang [hsl@hsl.is](mailto:hsl@hsl.is) – Kennitala 480284-0549

**Skipulagsstofnun**  
**Jakob Gunnarsson**  
**Borgartúni 7b**  
**105 Reykjavík**

[jakob.gunnarsson@skipulag.is](mailto:jakob.gunnarsson@skipulag.is)  
[skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)



Selfossi, 16. júní 2023  
2306038HS SG

**Efni: Hótel og baðstaður Reykholti, Skeiða- og Gnúpverjahreppi - Umsögn um tilkynningarskylda framkvæmd**

Þann 17. maí sl. móttók Heilbrigðiseftirlit Suðurlands tölvupóst Skipulagsstofnunar, ásamt greinargerð Eflu dags. 9. maí 2023, þar sem óskað er eftir umsögn embættisins um tilkynningu vegna fyrirhugaðar uppbyggingar hótels og baðstaðar í Reykholti, Þjórsárdal, Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Um er að ræða uppbyggingu á ferðaþjónustu í Reykholti, Fjallaböðin í Þjórsárdal. Fyrirhugað er að byggja hótél, baðstað, veitingastað auk annarrar uppbyggingar tengdri útivist og ferðamennsku, s.s. gerð göngustíga, göngubrúar og uppsetningu upplýsingaskilta tengdum náttúru og menningarminjum svæðisins. Fyrrum sundlaug á svæðinu var fjarlægð árið 2022, enda laug og húsakostur í lélegu ástandi. Byggingar Fjallabaðanna verða felldar inn í Rauðukamba, til að lágmarka megi sjónræn áhrif.

Um er að ræða tvö svæði: Annars vegar við fjallið Rauðukamba, þar er fyrirhugað að reisa hótél og baðstað, á um 129.760 m<sup>2</sup> lóð, Fjallaböðin, þar sem bygging hótelsins og hluta baðlóns er felld inn í fjallið (svæði A). Hins vegar er um að ræða tengda framkvæmd, þar sem um er að ræða svæði fyrir bílastæði og til gestamóttöku. Hér eru tvær staðsetningar til skoðunar: Annars vegar við Selhöfða og hins vegar við Þjórsárdalsveg (svæði B). Eingöngu annað svæðið var til skoðunar í fyrri matsskyldufyrirspurn, þ.e. svæði B. Nú er staðsetningin við Selhöfða einnig til skoðunar og er í raun aðalvalkostur framkvæmdaraðila fyrir gestamóttöku og bílastæði. Með staðsetningu gestamóttöku og bílastæða fjarri svæði A hyggst framkvæmdaraðili freista þess að draga úr umferð inn dalinn og minnka umfang framkvæmda við Rauðukamba. Gestir baðstaðar á einkabílum eða hópbílum munu leggja bifreiðum sínum á við Selhöfða eða á svæði B og vera ferjaðir upp að svæði A á rafknúnum bifreiðum framkvæmdaraðila. Markmiðið er að minnka áreiti af umferð ofar í dalnum og halda henni sem mest við Þjórsárdalsveg. Stærð framkvæmdasvæðis er allt að 13 ha, í um 30 km fjarlægð frá Árnesi.

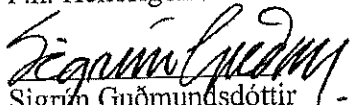


Heilbrigðiseftirlit Suðurlands hefur farið yfir ofangreinda tilkynningu fyrir téða framkvæmd og gerir engar athugasemdir.

Embættið telur að tilkynningin geri nægjanlega grein fyrir eðli, umfangi og umhverfi framkvæmdarinnar, sem og mótvægisáðgerðum og vöktun. Embættið telur að varanleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar önnur en sjónræn og staðbundin í næsta nágrenni hennar séu hverfandi/óveruleg og mögulegt að milda þau með góðri umgengni á framkvæmdatíma og vönduðum frágangi umhverfis og mannvirkja að framkvæmdum loknum. Embættið metur málið því sem svo að framkvæmdin skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands veitir veitingastöðum starfsleyfi skv. lögum nr. 93/1995 um matvæli og reglugerð nr. 103/2010 um gildistöku reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 852/2004 um hollustu er varða matvæli. Hótel heyra jafnframt undir lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og starfsleyfisskyldu skv. reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti. Jafnframt veitir embættið afþreyingarlaugum starfsleyfi skv. lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir m.s.br., reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni m.s.br., reglugerð nr. um hollustuhætti á sund- og baðstöðum m.s.br. eins og við á, s.s. varðandi öryggisþætti og reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Einnig veitir embættið starfsleyfi vegna ýmissa verkþátta á meðan á framkvæmdum stendur, s.s. efnisnámi, landmótun og verktakaaðstöðu skv. ofangreindri reglugerð nr. 550/2018 auk starfsmannabúða skv. reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti. Einnig má benda á að hótél- og veitingastarfsemi er háð rekstrarleyfi frá sýslumanni skv. lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

F.h. Heilbrigðiseftirlits Suðurlands,

  
Sigrún Guðmundsdóttir  
framkvæmdastjóri



Skipulagsstofnun  
Borgartúni 7b  
105 Reykjavík

Skipulagsstofnun hefur óskað eftir umsögn Skeiða- og Gnúpverjahrepps um matsskyldufyrirspurn sem Rauðukambar ehf. hafa sent inn vegna uppbyggingar á hóteli og baðstað í Reykholti, Þjórsárdal.

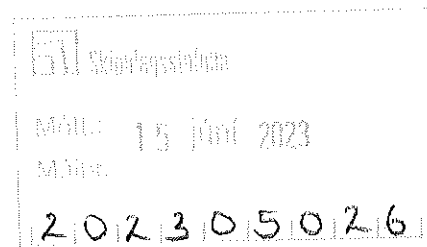
Sveitarfélagið hefur áður skilað inn umsögn um matsskyldufyrirspurn í janúar 2018. Í október 2018 samþykkti sveitarfélagið deiliskipulag framkvæmdarinnar og í janúar 2023 samþykkti sveitarfélagið breytingar á áður samþykktu deiliskipulagi.

Í samræmi við 20. gr. laga nr. 111/2021 er óskað eftir umsögn sveitarfélagsins um ofangreinda framkvæmd. Í umsögninni skal koma fram eftir því sem við á, hvort umsagnaraðili telji að nægjanlega sé gerð grein fyrir framkvæmdinni, umhverfi hennar, umhverfisáhrifum, mótvægisáðgerðum og vöktun eftir því sem við á. Jafnframt hvort og þá hvaða atriði umsagnaraðili telur þurfa að skýra frekar og hvort þau kalli að hans mati á að framkvæmdin fari í umhverfismat að teknu tilliti til viðmiða í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Jafnframt skal í umsögn gera grein fyrir leyfum sem framkvæmdin er háð og eru á starfssviði umsagnaraðila.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur telur að greinargerð framkvæmdaraðila geri vel grein fyrir fyrirhugaðri framkvæmd, umhverfi hennar, umhverfisáhrifum, mótvægisáðgerðum og vöktun. Ekki er talið líklegt að framkvæmdinni fylgi umtalsverð umhverfisáhrif né að framkvæmdinni fylgi óvissa sem kalli á umhverfismat. Það er því álit Skeiða- og Gnúpverjahrepps að framkvæmdin skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

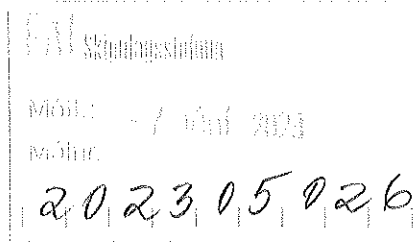
Sveitarfélagið fer með skipulagsvald á svæðinu og gefur út framkvæmda- og byggingarleyfi eftir því sem við á.

Haraldur Þór Jónsson  
Oddviti / Sveitarstjóri



Skipulagsstofnun  
Borgartún 7b  
105 REYKJAVÍK

Jakob Gunnarsson  
Sérfræðingur, Svið umhverfismats  
Jakob.Gunnarsson@skipulag.is / skipulag@skipulag.is



**Umsögn vegna umhverfismatsskýrslu fyrir Reykholt í Þjórsárdal - Uppbygging hótels og baðstaðar í Skeiða- og Gnúpverjahrepp.** Yðar tilvísun: Umsagnarbeiðni - hótél og baðstaður í Reykholti Þjórsárdal.

Vegagerðin hefur yfirfarið matsskýrslu vegna Reykhólts í Þjórsárdal - Uppbygging hótels og baðstaðar í Skeiða- og Gnúpverjahrepp, sem unnin er af Eflu verkfræðistofu dags 9.05.2023.

Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við áform Rauðukamba ehf. vegna fyrirhugaðra uppbyggingu ferðaþjónustu í Reykholti í Þjórsárdal.

Vegagerðin bendir á að þrátt fyrir færslu á tengingu að svæði B frá Þjóðvegi, að framkvæmdasvæðinu, þá eru sjónlengdir ennþá ekki góðar. Tryggja skal fullnægjandi sjónlengdir við ný vegamót.

Að öðru leiti telur Vegagerðin að nægjanlega sé gerð grein fyrir framkvæmdinni hvað varðar þætti er snúa að starfsemi Vegagerðarinnar en minnir á að allar framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

Virðingarfyllt  
f.h. Vegagerðarinnar  
Rannveig María Jóhannesdóttir  
Landfræðingur  
Suðursvæði Vegagerðarinnar

Þetta skjal hefur verið samþykkt rafrænt

Síða 1/1

Vegagerðin  
Suðurhraun 3  
210 Garðabær  
+354 522 1000  
vegagerdin.is

vegagerdin  
@vegagerdin.is



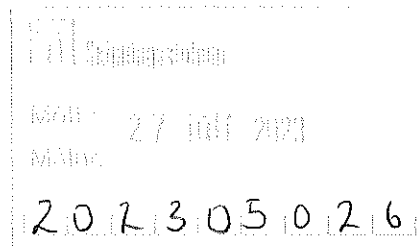


Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið  
Suðurgata 39 101 Reykjavík  
(354) 570 13 00  
www.minjastofnun.is  
Kennitala: 440113-0280

Skipulagsstofnun  
Jakob Gunnarsson  
Borgartún 7b  
105 Reykjavík



Reykjavík 27. júlí 2023  
MÍ202307-0117/ 6.07 / K.M.

## Efni: Reykholt í Þjórsárdal. Uppbygging hótels og baðstaðar.

Minjastofnun Íslands hefur mótttekið tölvupóst Skipulagsstofnunar frá 17. maí s.l. þar sem óskað er eftir umsögn um hvort ofangreind framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum. Beðist er velvirðingar á hvað dregist hefur að svara erindinu.

Kristinn Magnússon  
Verkefnastjóri  
kristinn@minjastofnun.is

Fyrirtækið Rauðukambar ehf. áformar uppbyggingu á ferðapjónustu í Reykholti í Þjórsárdal. Fyrirhugað er að reisa hótél, baðstað, veitingastað auk annarrar uppbyggingar tengdri útivist og ferðamennsku, s.s. gerð göngubrúar, göngustíga og uppsetningu upplýsingaskilta tengdum náttúru- og menningarminjum svæðisins. Framkvæmdin hefur áður farið í mat á umhverfisáhrifum. Í apríl 2019 lá fyrir niðurstaða Skipulagsstofnunar á þann veg að fyrirhuguð framkvæmd væri ekki líklegt til að hafa í för með sé umtalsverð umhverfisáhrif. Síðan var unnið deiliskipulag fyrir Reykholt í Þjórsárdal. Það var samþykkt árið 2018 en síðan breytt. Breytt skipulag öðlaðist gildi í mars á þessu ári. Vegna breytinga sem þá voru gerðar á framkvæmdinni og þess að árið 2020 var svæði í Þjórsárdal friðlýst sem landslagsverndarsvæði taldi Skipulagsstofnun að vinna ætti nýja matsskýldufyrirspurn vegna framkvæmdarinnar.

Í töflu á bls. 13 og 14 í skýrslu Rauðukamba ehf. má sjá helstu breytingar sem kynntar hafa verið á gildandi deiliskipulagi svæðisins. Þar kemur m.a. fram að afmörkun lóðar Rauðukamba ehf. verður breytt en að stærð lóðarinnar verði eftir sem áður óbreytt. Breytingarnar hafa ekki áhrif á fornleifar. Minjavörður Suðurlands veitti umsögn um deiliskipulagsbreytingarnar í október á síðasta ári. Þar segir m.a.: „Frá upphafi hefur Minjastofnun lagt áherslu á að jarðrask vegna byggingaframkvæmda verði ekki vestan gilsins sem liggur á milli hins friðlýsta minjastaðar – fornbylisins Reykholtis – og suðurhlíða Rauðukamba þar sem fyrirhugað hótél ásamt baðlaugum mun rísa. Gilið er landfræðilegt skilrúm á milli

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kærnlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

hins friðlýsta bæjarstæðis og framtíðarhótels. *Samkvæmt nýrri deiliskipulagstillögu er það virt og gerir minjavörður því ekki athugasemd við tillöguna en minnir á samráð um legu göngu-/reiðstígar þegar að því kemur.*“

Reykholt er eitt af mörgum fornum býlum í Þjórsárdal sem friðlýst voru árið 1927. Í friðlýsingaskjali er bæjarrústin kölluð Rauðakambs-rúst. Átta fornleifar tilheyra gamla Reykholtsbænum. Fimm eru utan lóðamarka Rauðukamba ehf., bæjarhóll (10:1), rúst fjóss og hlöðu (10:5), rúst (10:6), garður (10:7) og rúst (10:8). Þrjár fornleifar eru innan lóðarinnar. Tvær á túninu suður af bæjarhólnum, dæld (10:3) og rúst (10:4) og ein í læknum norðan við sundlaugina, hleðsla (10:2). Sjá má útlínur og staðsetningu fornleifanna á mynd 15 í skýrslu Rauðukamba ehf. og á deiliskipulagsupprætti.

Umsögn Minjastofnunar um matsskyldu framkvæmdarinnar er frá 22.02.2019. Þar kom fram að stofnuni teldi að merkja þyrfti alla minjastaði innan framkvæmdasvæðisins á áberandi hátt á meðan á framkvæmdum stæði til að koma í veg fyrir að þeir röskuðust af vangá. Minjastofnun taldi að framkvæmdin þyrfti ekki að fara í mat á umhverfisáhrifum.

Í umsögn Minjastofnunar var sérstaklega fjallað um aðkomuvegur að baðstaðnum sem liggja á neðan við malarásinn sem bæjarhóll Reykhólts liggur syðst á. Vegurinn átti að fara á milli bæjarhólsins og fornleifanna á túninu sunnan við hann. Þarna er fyrir slóði og átti fyrirhugaður vegur að liggja í sama stæði og slóðinn. Minjastofnun taldi að fornleifum ætti ekki að stafa hættu af lagningu vegar ofan í slóðann. Stofnunin taldi að setja þyrfti upp einhvers konar girðingu meðfram veginum báðum megin þar sem hann lægi milli minjasvæðanna.

Góð samvinna hefur náðst á undanförunum árum á milli aðstandenda framkvæmdanna við Rauðukamba og minjavarðar Suðurlands m.a. um mótvægisáðgerðir vegna fornleifar á svæðinu og ekki síst um legu aðkomuvegar inn á lóðina í suðurhlíðum Rauðukamba. Varðveisla fornleifanna á svæðinu hefur verið þar í fyrirrúmi og fengist hefur ásættanleg laus á málinu að mati Minjastofnunar.

Í skýrslu Rauðukamba ehf. er fjallað um gestamóttöku og bílastæði á svæði B við Þjórsárdalsveg og núverandi aðkomuveg að Reykholti og svæði við Selhöfða. Lögð hefur verið fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins og tillaga að deiliskipulagi þjónustumiðstöðvar við Selhöfða. Í skýrslunni segir að markmið beggja skipulagsbreytinga sé að heimila byggingu þjónustumiðstöðvar í mynni Þjórsárdals sem þjóni bæði íbúum og ferðamönnum en einnig að tengja fyrirhugaða uppbyggingu við þá starfsemi sem fyrir sé, og þá sem áætluð sé skv. aðalskipulagi, s.s. þjónustumiðstöð og tjaldsvæði í Sandártungu og Fjallaböðunum í Reykholti. Verði skipulagsáætlanirnar samþykktar

færast gestamóttaka sem rísa átti á svæði B við afleggjarann að Reykholti að Selhöfða þar sem hún verði hluti af þjónustumiðstöð fyrir Þjórsárdal. Við þjónustumiðstöðina verði bílastæði fyrir gesti sem eiga leið í Þjórsárdalinn og þá sem sækja Fjallaböðin heim. Móttaka gesta Fjallabaðanna verði í þjónustumiðstöðinni og þaðan verði gestum ekið í rafknúnum smárútum eftir nýjum vegi sem liggja á fjarri reiðleiðinni og fer ekki inn á friðlýst landslagsverndarsvæði gervígíganna við svæði B. Þannig verði minna rask á friðlýsta landslagsverndarsvæðinu í Þjórsárdal. Við samþykkt beggja skipulagsáætlana verði unnin breyting á deiliskipulagi Reykholtis í Þjórsárdal þar sem reitur B með tilheyrandi heimildum verður felldur út.

Eins og fram kemur í kafla 2.2.6 í skýrslu Rauðukamba ehf. skoðaði minjavörður Suðurlands svæði B á sínum tíma. Ekki fundust merki um fornleifar innan svæðisins.

Árið 2021 kom út skýrsla Fornleifastofnunar Íslands ses, *Aðalskráning fornleifa í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Áfangaskýrsla II: Þjórsárdalur og nærliggjandi jarðir*. Í skýrslunni er m.a. gerð grein fyrir skráðum fornleifum á jörðinni Skriðufelli en deiliskipulagssvæðið við Selhöfða er innan jarðarinnar. Þrjár fornleifar eru skráðar innan skipulagsreitsins, stígur (ÁR-263:031), Bauravað (ÁR-263:030) og vegur (ÁR-671:030). Fullt tillit var tekið til fornleifanna við úrfærslu skipulagsins.

Í skýrslu Rauðukamba ehf. segir að deiliskipulagssvæðið við Selhöfða sé utan við friðlýst svæði í Þjórsárdal. Þar er átt við landslagsverndarsvæði sem friðlýst var árið 2020. Í skýrslunni er ekkert fjallað um það svæði í Þjórsárdal sem mennta- og menningarmálaráðherra friðlýsti árið 2020 sem menningarlandslag. Selhöfðar eru innan þess svæðis. Þann 14. október 2020 tók gildi friðlýsing menningarlandslags í Þjórsárdal, á grundvelli 18. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012). Svæðið nær yfir Þjórsárdal í heild sinni að undanskildum jörðunum Haga og hluta af Ásólfstöðum. Afmörkunin fylgir landfræðilegum mörkum dalsins og hálendisbrún að svo miklu leyti sem unnt er. Friðlýsingin sameinar sem minjaheild menningarlandslag sem varðveitir allar þær fornleifar í Þjórsárdal sem friðlýstar voru á þriðja áratug 20. aldar. Um er að ræða minjar 22 fornþýla í dalnum auk umhverfis þeirra sem og aðrar þær minjar sem nú eru aldursfriðaðar samkvæmt minjalögum og umhverfi þeirra. Minjarnar og umhverfi þeirra mynda hið friðlýsta menningarlandslag sem er afmarkað og hnitsett í friðlýsingarskilmálum.

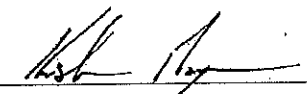
Ljóst er af upplýsingum sem fram koma í skýrslu Rauðukamba ehf. að gestafföldi í Þjórsárdal mun stórukast á komandi árum og að fram undan er uppbygging innviða í dalnum til að taka á móti fólki á svæðinu. Í umsögn stofnunarinnar frá 2019 var m.a. fjallað um fyrirhugaða friðlýsingu menningarlandslags í Þjórsárdal sem kom til framkvæmda árið 2020. Þar sagði að með friðlýsingunni vildi Minjastofnun m.a. tryggja aðkomu stofnunarinnar að allri ákvarðanatöku um framkvæmdir í dalnum hvort sem um væri að ræða merkingar, nýbyggingar eða

lagningu slóða fyrir bíla, hesta, hjólreiðamenn eða gangandi ferðafólk. Nú þegar friðlýsingin hefur tekið gildi ítrekar Minjastofnun mikilvægi þess að ríkt samráð verði haft við stofnunina um allar framkvæmdir innan friðlýsta svæðisins.

Minjastofnun telur að þær breytingar sem orðið hafa á fyrirhuguðum framkvæmdum í Reykholti frá því stofnunin veitti umsögn um fyrirspurn um matsskyldu framkvæmdarinnar árið 2019 hafi ekki aukin áhrif á fornleifar á svæðinu. Stofnunin telur að framkvæmdin skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Bent skal á að í 22. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) segir m.a.: *Fornleifum sem eru friðlýstar skal fylgja 100 metra friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra og umhverfis nema kveðið sé á um annað. Hvers konar röskun, byggingarframkvæmdir eða aðrar framkvæmdir á friðhelguðu svæði umhverfis friðlýstar fornleifar eru óheimilar án leyfis Minjastofnunar Íslands. Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið. Vakin er athygli á að í 21. gr. laga um menningarminjar segir m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og loks skal bent á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

Virðingarfyllst,  
f.h. Minjastofnunar Íslands

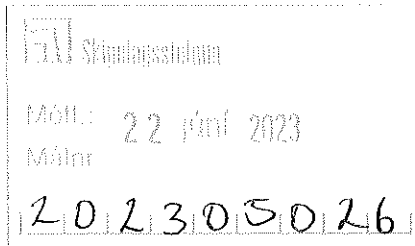


Kristinn Magnússon  
verkefnastjóri

Sent í tölvupósti:

Jakob Gunnarsson ([jakob.gunnarsson@skipulag.is](mailto:jakob.gunnarsson@skipulag.is))

Skipulagsstofnun ([skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is))

UMHVERFIS  
STOFNUNSkipulagsstofnun  
Borgartún 7b  
105 ReykjavíkReykjavík, 22. júní 2023  
UST202305-228/S.A.J.  
10.05.00**Efni: Umsagnarbeiðni - hótél og baðstaður í Reykholti Þjórsárdal**

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar dags. 17. maí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um hvort og á hvaða forsendum ofangreind framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

**Framkvæmdarlýsing**

Rauðukambar ehf. áformar uppbyggingu á ferðapjónustu í Reykholti, Fjallaböðin í Þjórsárdal. Fyrirhugað er að byggja hótél, baðstað, veitingastað auk annarrar uppbyggingar tengdri útivist og ferðamennsku, s.s. gerð göngustíga, göngubrúar og uppsetningu upplýsingaskilta tengdum náttúru og menningarminjum svæðisins.

Framkvæmdasvæðið er í Þjórsárdal, í rúmlega 130 km fjarlægð frá Reykjavík og 30 km frá Árnesi.

Um er að ræða tvö svæði: Annars vegar við fjallið Rauðukamba, þar er fyrirhugað að reisa hótél og baðstað, Fjallaböðin, þar sem bygging hótelsins og hluta baðlóns er felld inn í fjallið (svæði A). Á svæðinu var áður sundlaug, sem kölluð var Þjórsárdalslaug, en hún hefur nú verið fjarlægð. Um er að ræða valinn kost, sjá umfjöllun í kafla 2.4. Hins vegar er um að ræða tengda framkvæmd, þar sem um er að ræða svæði fyrir bílastæði og til gestamóttöku. Hér eru tvær staðsetningar til skoðunar: Annars vegar við Selhöfða og hins vegar við Þjórsárdalsveg (svæði B). Eingöngu annað svæðið var til skoðunar í fyrri matsskyldufyrirspurn, þ.e. svæði B. Nú er staðsetningin við Selhöfða einnig til skoðunar og er í raun aðalvalkostur framkvæmdaraðila fyrir gestamóttöku og bílastæði. Svæði B var áður á gervigígasvæði, en nú er svæðið fært á Selhöfða sem er ekki gervigígasvæði.

**Ferill máls**

Árið 2018 var framkvæmd um hótél og baðstað í Reykholti tilkynnt til Skipulagsstofnunar og var gefin út ákvörðun um matsskyldu 2. apríl 2019. Var það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd væri ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. viðmið þáverandi laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Unnið hafði verið deiliskipulag fyrir Reykholt í Þjórsárdal sem búið var að samþykkja en því var breytt árið 2022 og öðlaðist gildi í mars 2023. Umhverfisstofnun var einn umsagnaraðila um deiliskipulagsbreytinguna en í umsögn stofnunarinnar er bent á að svæðið hafi verið friðlýst árið 2020. Taldi stofnunin mögulegt að deiliskipulagsbreytingarnar kölluðu á nýja matsskyldufyrirspurn þar sem ákveðnar breytingar höfðu verið gerðar á framkvæmdinni. Framkvæmdaraðili sendi í kjölfarið greinargerð til Skipulagsstofnunar þar sem gerð var grein fyrir breytingum á deiliskipulaginu og mögulegum umhverfisáhrifum þeirra. Niðurstaða málsmeðferðar Skipulagsstofnunar var sú að deiliskipulagsbreytingin gæti tekið gildi en vinna þyrfti nýja matsskyldufyrirspurn vegna

breytinga á framkvæmdunum skv. nýju deiliskipulagi, auk þess sem framkvæmdasvæðið hefur í millitíðinni hlotið friðlýsingu.

### **Leyfisveiting Umhverfisstofnunar**

Svæðið Þjórsárdalur er friðlýst sem landslagsverndarsvæði en innan þess eru náttúruvættin Hjálparfoss, Gjáin og Háifoss og Granni I, sbr. 48. gr. og 50. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Svæði í Þjórsárdal var friðlýst í janúar 2020 með auglýsingu nr. 110/2020. Samkvæmt auglýsingunni eru allar framkvæmdir sem geta haft áhrif á landslag sbr. 8. gr., jarðminjar sbr. 9. gr. og menningarminjar sbr. 12. gr., háðar leyfi Umhverfisstofnunar, sbr. lög nr. 60/2013 um náttúruvernd og leyfi Skeiða- og Gnúpverjahrepps sbr. skipulagslög nr. 123/2010 og lög nr. 160/2010 um mannvirki, auk leyfis Minjastofnunar vegna menningarminja, sbr. lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Þá, eftir atvikum, kunna framkvæmdir einnig að vera háðar leyfi forsætisráðuneytisins, sbr. lög nr. 58/1998 um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta.

Umhverfisstofnun bendir jafnframt á að skv. 3. mgr. 38. gr. náttúruverndarlaga eru hvers konar athafnir eða framkvæmdir sem ganga gegn markmiði friðlýsingar og geta skaðað verndargildi friðlýstra náttúruminja óheimilar, nema samkvæmt undanþágu, sbr. 41. gr. laganna.

### **Hótel og baðlón í Reykholti**

Fyrirhugað er að byggja hótél, baðstað og veitingastað í suðurhlíðum Rauðukamba og var breytt deiliskipulag fyrir það svæði samþykkt af Skeiða- og Gnúpverjahreppi í byrjun árs 2023. Umhverfisstofnun veitti umsögn um breytingu á deiliskipulaginu í Reykholti í nóvember 2022 og vísað er til hennar.

### **Þjónustumiðstöð við Selhöfða**

Ný áætlun framkvæmdaraðila gerir ráð fyrir að þjónustumiðstöð færist út úr landslagsverndarsvæðinu í Þjórsárdal og að Selhöfða. Samhliða tilfærslunni hefur umfang þeirra áforma stækkað verulega. Byggingarmagn þjónustumiðstöðvarinnar er tífaldað úr 300 m<sup>2</sup> í 3000 m<sup>2</sup>. Auk þess er gert ráð fyrir 50 smáhýsum, aðstöðubyggingu og tveimur salernishúsum, alls 2450 m<sup>2</sup>, ásamt tjaldsvæði og bílastæðum.

### **Gestafjöldi og áhrif á friðlýsta svæðið**

Í greinargerð eldra deiliskipulags fyrir Fjallaböðin, sem var í gildi þegar landslagsverndarsvæði í Þjórsárdal var friðlýst, kom fram að áætlanir gerðu ráð fyrir um 82.000 gestum árið 2025. Nýjar áætlanir framkvæmdaraðila gera ráð fyrir 92.300 gestum þar árið 2031. Í greinargerð sem fylgdi drögum að deiliskipulagi fyrir Selhöfða er enn fremur gert ráð fyrir 300.000 gestum þar á fyrsta rekstrarári og að framkvæmdin muni draga um 600.000 gesti árlega inn á svæðið. Jafnframt kemur fram í greinargerð deiliskipulagsins við Selhöfða að stefnt sé að því með uppbyggingunni að fá inn á svæðið 30% allra gesta sem heimsækja Íslands, en í dag er áætlað sú tala sé 12%. Að mati Umhverfisstofnunar ætti þessi áætlaði gestafjöldi við Selhöfða einnig að koma fram í greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu.

Í ljósi þess að öll nýju áformin eru ýmist innan landslagsverndarsvæðisins í Þjórsárdal eða við það þess, þá telur Umhverfisstofnun ljóst að þau geti orsakað margfalda aukningu í

gestakomu á helstu náttúruperlunum innan hiðs friðlýsta svæðis, umfram það sem gert var ráð fyrir þegar svæðið var friðlýst. Má gera ráð fyrir að álagið aukist mest á þremur helstu áfangstöðum ferðamanna – náttúruvættunum Gjánni, Hjálparfoss og Háafoss. Gestir munu jafnframt dvelja lengur á svæðinu með tilkomu gistimöguleika, baðstöðu og þjónustumiðstöðvar. Að mati Umhverfisstofnunar hefði þessi mikla aukning í straumi gesta um svæðið ófyrirséð áhrif á náttúrufar landslagsverndarsvæðisins, vegi, aðra innviði og samfélagið. Í greinargerðinni er rætt um að gætt verði að viðkvæmum svæðum með uppbyggingu, en óljóst er hvað nákvæmlega er þar átt um. Innviðir áfangastaða innan verndarsvæðisins eru ekki hannaðir eða gerðir til að taka á móti margföldum gestafjölda miðað við núverandi ástand.

Engin þolmarka- eða þarfagreining hefur farið fram til að rannsaka getu svæðanna til að anna þeim margfalda fjölda gesta sem framkvæmdaraðili stefnir á að draga inn á svæðið í kjölfar uppbyggingar. Frá friðlýsingu Þjórsárdals hefur verið unnið að skipulagningu og uppbyggingu innviða á svæðinu, en þar var ekki gert ráð fyrir jafn umfangsmikilli uppbyggingu líkt og áform framkvæmdaáðila gera nú ráð fyrir. Ljóst er að skoða þarf skipulag og uppbyggingaráform verndarsvæðisins í nýju ljósi í kjölfar þessara nýju áforma.

### **Stjórn vatnamála**

Áætlað er að heildarflatarmál baðlauga verði allt að 1.000 m<sup>2</sup>. Áætlun gerir ráð fyrir að upptekt á heitu vatni geti orðið allt að 40 l/s og 28 l/s af köldu vatni.

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að í 28. gr. laga um stjórn vatnamála segir:

*„Opinberar áætlanir á vegum stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, náttúruverndar, orkunýtingar og samgangna, skulu vera í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun.“*

Stofnunin bendir jafnframt á að við afgreiðslu umsóknar um leyfi til nýtingar vatns og við aðra leyfisveitingu til framkvæmda á grundvelli vatnalaga, laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og um leyfi á grundvelli skipulagslaga og laga um mannvirki skal leyfisveitandi tryggja að leyfið sé í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun, skv. 3. mgr. 28. gr. laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest í apríl 2022 samkvæmt lögum um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Eins og fram kemur í 1. gr. laganna er markmið þeirra að vernda allt vatn (yfirborðsvatn og grunnvatn) og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Jafnframt er lögumum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns sem og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Samkvæmt ákvæðum III. kafla laga um stjórn vatnamála er öllu vatni skipt niður í vatnshlot og gerðir vatnshlota og eru yfirborðsvatnshlot metin út frá skilgreindum líffræðilegum gæðapáttum auk vatnsformfræðilegra og efna- og eðlisefnafræðilegra þátta eftir því sem við á. Vernda skal og tryggja að ástand vatnshlotanna versni ekki.

Vatnshlotin, sem eru innan framkvæmdasvæðisins, eru Þjórsárdalur (103-210-G)

Framkvæmdaaðili þarf að leggja mat á það hvort framkvæmdirnar komi til með að valda hnignun á ástandi vatnshlotsins (eða mögulegri hnignun) og hvort framkvæmdin komi í veg fyrir að mjög gott vistfræðilegt ástand vatnshlotsins náist. Verði niðurstöður slíks mats að umhverfismarkmið vatnshlotsins náist ekki getur Umhverfisstofnun skv. 18. gr. laga um stjórn vatnamála heimilað breytingu á vatnshlotinu að uppfylltum skilyrðum 2. mgr.

Umhverfisstofnun bendir á að ef matið leiðir í ljós hnignun eða mögulega hnignun skv. 18 gr. laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála þarf framkvæmdaaðili að sækja um heimild til stofnunarinnar til breytingar vatnshlots en vatnsaflsvirkjanir falla undir slíkar breytingar á vatnshlotum.

### Loftslag

Í matsskýrslunni er hvergi fjallað um hvort framkvæmdin hafi með beinum eða óbeinum hætti áhrif á loftslag, sbr. 4. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Umhverfisstofnun telur mikilvægt að gerð verði grein fyrir og bætt verði við matsspurningar í töflu 3 í kafla 4.1 hvort framkvæmdin sé líkleg til að hafa bein eða óbein áhrif á loftslag, þannig að fjallað verði um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda vegna framkvæmdarinnar á öllum stigum, þ.e. í fyrsta lagi við byggingu hótelsins, baðstaðar, veitingarstaðar og annarrar uppbyggingar, í öðru lagi á meðan starfsemi er í gangi og í þriðja lagi við frágang og lokun. Stofnunin leggur til að framkvæmdaraðili spyrji í hverju felast helstu áhrifin á losun gróðurhúsalofttegunda. Jafnframt er mikilvægt að fram komi hvernig framkvæmdin samræmist skuldbindingum Íslands í loftslagsmálum. Stofnunin bendir á að framkvæmdastjórn Evrópusambandsins hefur gefið út leiðbeiningar um hvernig samþætta megi loftslag í mat á umhverfisáhrifum.<sup>1</sup>

### Vegir

Ný áform við Selhöfða gera ráð fyrir að vegur verði lagður frá þjónustumiðstöð inn að Fjallaböðum. Sú leið er ekki í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, en gerð er grein fyrir veginum í drögum að breytingu á aðalskipulagi á þessu svæði. Umhverfisstofnun bendir á að vegalagning á þessum slóðum samræmist ekki markmiðum friðlýsingar landslagsverndarsvæðisins í Þjórsárdal. Í 2. gr. friðlýsingarinnar kemur m.a. fram að eitt markmið hennar sé að stuðla að vernd og varðveitingu sérstæðra jarðmyndana og landslags og að tryggja skuli að ásýnd svæðisins verði ekki spillt. Miðað við áætlanir þarf að leggja um 2,5 km af nýjum vegum innan verndarsvæðisins.

### Niðurstaða

Framlögð matskyldufyrirspurn er mjög ítarleg. Umrætt verkefni er mun umfangsmeira en fyrri áætlanir framkvæmdaaðila. Í fyrri áætlunum framkvæmdaaðila var gert ráð fyrir að heildarfjöldi gesta yrði 82.000 heildarfjöldi á ári, en sú tala er nú 300.000, auk þess sem áformin leiði til þess að hlutfall gesta sem koma til Íslands og eigi viðkomu í Þjórsárdal fari úr 12% í 30%.

<sup>1</sup> <https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/SEA-Guidance.pdf>.



Fá eða engin fordæmi eru fyrir jafn viðamikilli uppbyggingu í ferðaþjónustu hér á landi. Að mati Umhverfisstofnunar er umfang verkefnisins og möguleg afleiðd áhrif á viðkvæm náttúruverndarsvæði í nágrenninu, innviði, samfélag og loftslag slík að það kalli á að framkvæmdin fari í mat á umhverfisáhrifum.

Virðingarfyllt,

Sverrir Aðalsteinn Jónsson  
**teymisstjóri**

Hlín Gísladóttir  
**lögfræðingur**



Skipulagsstofnun  
Jakob Gunnarsson  
Borgartún 7b  
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. júlí 2023  
UST202305-228/A.B.  
10.05.00

## Efni: Viðbótarumsögn - hótél og baðstaður í Reykholti Þjórsárdal

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar dags. 7. júlí sl. þar sem óskað er viðbótarumsagnar Umhverfisstofnunar vegna svara framkvæmdaraðila dags. 7. júlí sl. við umsögn Umhverfisstofnunar dags 22. júní sl.

Í umsögn Umhverfisstofnunar leit stofnunin á að um væri að ræða eina heilstæða framkvæmd, þ.e. uppbygging hótels og baðstaðar í Rauðukömbum og uppbygginga þjónustumiðstöðvar, tjaldsvæðis og gistingar á Selhöfða og byggðist niðurstaða stofnunnarinnar á þeim forsendum en í tilkynningu framkvæmdaraðila t.d. á bls. 16 er fjallað um þjónustumiðstöðina sem tengda framkvæmd og vísað til forsendna í deiliskipulagi.

Svör framkvæmdaraðila byggjast fyrst og fremst á þeirri forsendu að um sé að ræða tvö aðskilin verkefni, annars vegar uppbyggingu hótels og baðlóna við fjallið Rauðukamba og hins vegar uppbyggingu þjónustumiðstöðvar við Selhöfða.

Umhverfisstofnun bendir á að í umsögn stofnunarinnar<sup>1</sup> dags. 17. janúar 2019 varðandi tilkynningu til ákvörðunar um matskyldu verkefnisins hafði stofnunin áhyggjur af raski á gervígígum varðandi uppbyggingu bílastæðis og þjónustumiðstöðvar fyrir hótelið. Við því hefur verið brugðist með að færa umrætt bílastæði út fyrir mörk verndarsvæðisins. Í umsögn Umhverfisstofnunar dags. 19. desember 2022<sup>2</sup> varðandi breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 og nýju deiliskipulagi fyrir ferðamannasvæðið við Selhöfða taldi stofnunin það jákvætt að svæði VP21 sé fellt út úr skipulagi en þar var gert ráð fyrir bílstæðum og þjónustumiðstöð sem mundi hafa neikvæð áhrif á gervígíga, ásynd og landslag.

### Verkefnið

Í umsögn Umhverfisstofnunar dags. 22. júní sl. bendir stofnunin á að ný áætlun framkvæmdaraðila gerir ráð fyrir að þjónustumiðstöð færist út úr

<sup>1</sup> <https://ust.is/library/Skrar/Umsagnir/Mat-a-umhverfisahrifum/M%C3%81U%20Reykholt%20%C3%AD%20%C3%9Ej%C3%B3rs%C3%A1rdal%20h%C3%B3tel%20og%20ba%C3%B0sta%C3%B0ur.pdf>

<sup>2</sup> <https://ust.is/library/sida/Umhverfisstofnun/Ums%C3%b6gn%20Selh%C3%b6f%C3%b0i%2019.12.22.pdf>

landslagsverndarsvæðinu í Þjórsárdal og að Selhöfða. Samhliða tilfærslunni hefur umfang þeirra áforma aukist.

Umhverfisstofnun bendir á að fjallað er nokkuð ítarlega um uppbyggingu þjónustumiðstöðvar og gestastofu í greinargerð framangreindrar tilkynningar til Skipulagsstofnunar. Á yfirlitsmynd (mynd 1. bls. 10) er sýnt yfirlit yfir framkvæmdarsvæðið og í kafla 2.2.3 er fjallað um Selhöfða og breytta aðkomu að Fjallaböðunum og uppbyggingu og sýndar yfirlitsmyndir af svæðinu (mynd. 7) og byggingunni (mynd. 8).

Umhverfisstofnun bendir einnig á að í greinargerð deiliskipulags fyrir Selhöfða í Þjórsárdal (dags. 17. janúar 2022) segir: *Markmiðið með uppbyggingu á Selhöfðum er að bæta verulega við þjónustuna og mun hún haldast í hendur við uppbyggingu hótels og fjallabaða við Reykholt, Rauðukömbum. Auk þess segir (bls. 24) : „Uppbygging við Selhöfða hefur mikil samlegðaráhrif með núverandi ferðaþjónustu við Sandártungu og Gvendarrana og mun hafa mikil samleiðaráhrif með ferðaþjónustu við Rauðukamba í Reykholti.“*

Í umsögninni kemur fram að hér lítur stofnunin á að um sé að ræða eitt heildstætt verkefni þar sem þjónustumiðstöðin og umfang hennar og starfsemi ætti að vera hluti af framkvæmdinni sem hér er til umfjöllunar.

### **Gestafjöldi**

Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að nýjar áætlanir framkvæmdaraðila geri ráð fyrir 92.300 gestum baðlónsins og hótelsins árið 2031. Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að sú tala sé 73.500 gestir og leiðréttist það hér með.

Í umsögn Umhverfisstofnunar er einnig fjallað um áætlaðan fjölda gesta sem gert sé ráð fyrir að muni heimsækja þjónustumiðstöðina á Selhöfða en í umsögninni er vísað til greinargerðar sem fylgdi drögum að deiliskipulagi fyrir Selhöfða þar sem gert er ráð fyrir 300.000 gestum þar á fyrsta rekstrarári og að framkvæmdin muni draga um 600.000 gesti árlega inn á svæðið. Einnig vill Umhverfisstofnun benda á að fjallað er um sama gestafjölda í breytingu á aðalskipulagi Skeiða – og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029 – þjónustumiðstöð við Selhöfða í Þjórsársárdal á bls. 5 (dags. 26.09.2022). Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að stofnunin telur að áætlaður gestafjöldi við Selhöfða ætti einnig að koma fram í greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu.

Í svörum framkvæmdaraðila segir einnig í umsögn Umhverfisstofnunar (UST202212-019/A.B.) um tillögu að breytingu aðalskipulags Skeiða og Gnúpverjahrepps og nýs deiliskipulags ferðamannasvæðis í Sandártungu (Selhöfða) segir ekkert um gestafjölda. Umhverfisstofnun tekur undir með framkvæmdaraðila að stofnunin hefði mátt rýna nánar áætlaðan gestafjölda sem áætlað var að muni heimsækja fyrirhugaða þjónustumiðstöð og kalla eftir í framhaldinu eftir áætluðum fjölda gesta sem mun heimsækja verndarsvæði Þjórsárdals.

Í greinargerð matskyldufyrirspurnarinnar segir að ekki sé hægt með vissu að spá fyrir hvaða áhrif bygging hótels og baðstaðar hafi á fjölda ferðamanna í Þjórsárdalnum,

þar sem ekki er vitað hvort um er að ræða ferðamenn sem koma gagnert til að heimsækja hótelið og baðstaðinn eða hvort um verði að ræða viðbótar áningarstað þeirra sem á annað borð heimsækja dalinn. Þá segir einnig m.a. í minnisblaði framkvæmdaraðila (dags. 5. júlí 2023) til Umhverfisstofnunar:

*„Í greinargerð með deiliskipulagi fyrir Selhöfða er fjallað um fjölda ferðamanna í Þjórsárdal í kafla 4.6. 1 og sett fram áætlun um fjölda gesta út frá uppreiknuðum umferðartölum og spám um fjölgun ferðamanna á landsvísu. Talnagögn um fjölda ferðamanna í Þjórsárdal eru fábrotin, en helst er hægt að styðjast við tölur Vegagerðarinnar og tölur frá Rannsóknarmiðstöð ferðamála sem unnar voru vegna Hvammsvirkjunar árið 2015. Núverandi gögn eru viðkvæm fyrir skekkjum og að mörgu leyti geta þau gefið ranga mynd af fjölda ferðamanna í dalnum. Til dæmis má rekja hluta umferðar um dalinn til starfsstöðva Landsvirkjunar á svæðinu, umferð tengd vikurnámum í Búrfelli og umferð ferðamanna sem aka um Þjórsárdalinn á leið sinni inná hálendið.*

*Að sama skapi er mjög erfitt að spá um fjölda ferðamanna til Íslands næstu árin en þar ræður ytra umhverfi miklu. Á undanfórnum árum hefur til að mynda Covid faraldurinn og framboð á flugferðum haft mikið um straum ferðamanna að segja. Þá eru spár um fjölda ferðamanna til Íslands mun bjartsýnni í dag, en þær spár sem lagðar voru til grundvallar við gerð áðurnefnds deiliskipulags og gerðar voru sumarið 2022. Því má ljóst vera að erfitt er að áætla um fjölda ferðamanna um Þjórsárdal út frá núverandi gögnum og geta þær tölur sem komu fram í greinargerð með Selhöfða þannig gefið villandi mynd af fjölda gesta á næstu árum.*

*Þá er að sama skapi mikil óvissa um hvernig spá megi fyrir um hvernig ferðamenn ferðist um Þjórsárdal. Hversu margir munu stöðva við Gestastofu, eða Hjálparfoss sem er aðgengilegastur náttúruþerla dalsins. Á móti má áætla að færri leggi leið sína að Stöng, Gjánni og Hálfossi, sem einungis eru aðgengileg um fjallvegi sem eru ekki opnir allt árið og hvorki er hægt að komast að á fólksbílum né hefðbundnum langferðabílum. Hægt er að takmarka aðgengi að þessum stöðum enn frekar með því að takmarka fjölda bílastæða og setja á gjaldskyldu.*

*Þannig samandregið má segja að mikill óvissa ríki um þær fjöldatölur sem settar voru fram í áðurnefndu deiliskipulagi. Bæði er óljóst hvernig fjölda ferðamanna til Íslands muni þróast, hversu stór hluti þeirra ferðamanna fer í Þjórsárdal og svo hvernig sá hópur ferðalanga ferðast um dalinn.“*

Umhverfisstofnun tekur undir það sem kemur fram í greinargerðinni og minnisblaðinu að töluverð óvissa sé um fjölda ferðamanna sem gera megi ráð fyrir að heimsæki Þjórsárdal í framtíðinni. Stofnunin gerir ráð fyrir að sú staðreynd að svæðið er friðlýst muni draga að gesti á svæðið í baðlón, hótél og þjónustumiðstöð. Gera má ráð fyrir að þjónusta á svæðinu dragi einnig að gesti í þónokkrum mæli.

### **Polmarkagreining**

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að samkvæmt 54. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir að „Ef starfsemi eða framkvæmdir utan friðlýsts svæðis, sem leyfisskyldar eru samkvæmt öðrum lögum, geta haft áhrif á verndargildi friðlýsta

*svæðisins skal taka mið af því við ákvörðun um veitingu leyfis. Leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar áður en leyfi er veitt. Setja má skilyrði til að koma í veg fyrir skaða af starfseminni eða framkvæmdunum á hinu friðlýsta svæði.*

Í umsögn Umhverfisstofnunar frá 22. júní sl. bendir stofnunin á að engin þolmarka- eða þarfagreining hefur farið fram til að rannsaka getu svæðanna í Þjórsárdal til að anna þeim margfalda fjölda gesta sem gert ráð fyrir að kunni að sækja svæðið heim með tilkomu þjónustumiðstöðvarinnar. Frá friðlýsingu Þjórsárdals hefur verið unnið að skipulagningu og uppbyggingu innviða á svæðinu en þar hefur ekki gert ráð fyrir uppbyggingu til að þjóna 300.000-600.000 manns.

Að mati Umhverfisstofnunar hefði þessi mikla aukning í straumi gesta um svæðið ófyrirséð áhrif á náttúruferlandslagsverndarsvæðisins. Núverandi innviðir og innviðir í framkvæmd innan verndarsvæðisins eru ekki hannaðir eða gerðir til að taka á móti margföldum gestafjölda.

Umhverfisstofnun bendir á að á þessum tímamarki liggja ekki fyrir gögn eins og stjórnunar- og verndaráætlun fyrir svæðið, þolmarkagreining eða frumathugun en í slíkum gögnum liggur mörkun stefnu og áætlun fyrir innviðauppbyggingu til að viðhalda verndargildi svæðisins. Óvissupættir eru nokkrir og þar vegur gestafjöldi þungt. Mat og/eða frekari greiningar gætu tekið á þessum óvissupáttum sem þarf að leysa úr til að stuðla að jákvæðri upplifun gesta og til að viðhalda verndargildi landslagsverndarsvæðis Þjórsárdals.

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt tölum úr teljara Umhverfisstofnunar við Gjánna var heildarfjöldi gesta um 16 þúsund manns á tímabilinu 10. júní til 15. september 2022 sem er það tímabil sem langflestir ferðamenn leggja leið sína á svæðið en það sýnir að gríðarleg aukning myndi verða ef áður nefndar áætlanir um gestafjölda í kjölfar þjónustumiðstöðvar ganga eftir. Ekki er teljari á vegum Umhverfisstofnunar við Hjálparfoss en fleiri leggja leið sína þangað vegna betra aðgengis.

#### *Niðurstaða umhverfismats aðalskipulagsbreytingar:*

Þessu tengt vill Umhverfisstofnun benda á að það segir í niðurstöðu umhverfismats (bls. 19) í breytingu á aðalskipulagi Skeiða – og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029 – Þjónustumiðstöð við Selhöfða í Þjórsárdal (dags. 26.09.2022): „Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru neikvæð því þjónustumiðstöðvarnar eru á svæði sem er friðlýst vegna menningarlandslags. Uppbygging annarra mögulegra innviða í Þjórsárdal þarf að fylgja, eða gerast samhliða, uppbyggingu tveggja þjónustumiðstöðva til að svæðið þoli þá umferð og ágang sem búast má við, án þess að það láti á sjá.“

#### *Ástandsmat:*

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á skýrslu sem nefnist *Ástandsmat áfangastaða innan friðlýstra svæða - Skýrsla 2022 en þar er lagt mat á ástand svæða sem eru*

*undir álagi vegna gestasóknar*<sup>3</sup> Einkunn fyrir áfangastaði innan Þjórsárdals hækkar milli ára í ástandsmati. Þar má helst nefna Gjánna þar sem brugðist var við fjölgun ferðamanna með bættu skipulagi og uppbyggingu stígakerfis.

Umhverfisstofnun bendir hins vegar á að almennt eru ákveðin takmörk fyrir því hversu mikið sé hægt að fara í uppbyggingu innviða án þess að það hafi áhrif á upplifun gesta af svæðinu.

### **Vatnamál**

Umhverfisstofnun bendir á að formúlan sem er hér notuð í svörum og sett fram í stöðuskýrslu Umhverfisstofnunar yfir vatnasvæði Íslands (2013) er ætluð til álagsgreiningar vatnshlota samkvæmt stjórn vatnamála og verður hún endurskoðuð við gerð næstu vatnaáætlunar samkvæmt aðgerðaáætlun vatnaáætlunar. Formúlan er ætluð til að álagsgreina vatnshlot út frá fyrirliggjandi gögnum en svarar ekki þeirri spurningu hvort vatnshlot nái raunverulega umhverfismarkmiðum. Inn í þá greiningu þarf vöktun á gæðabáttum. Við ákvörðun um leyfi vegna fyrirhugaðra framkvæmda þarf að huga að ákvæðum laga um stjórn vatnamála.

Umhverfisstofnun er reiðubúin til að veita frekari leiðbeiningar hvað þetta varðar ef þess er óskað.

Varðandi hreinsun á skólpi þá skal framkvæmdaraðili uppfylla kröfur reglugerðar nr. 798/1999 um hreinsun á skólpi. Þar sem losun skólps er á endanum í grunnvatn getur verið þörf á meiri en tveggja þrepa hreinsun. Framkvæmdaraðili skal fá leyfi og samþykkt fyrir hreinsivirki frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Vegna stærðarumfangs framkvæmdarinnar og magn skólps skal Heilbrigðiseftirlitið gefa út starfsleyfi fyrir hreinsivirkið og framkvæmdaraðili skal framkvæmda mælingar í hreinsivirki til að tryggja árangur hreinsunar. Ákvæði um slíkt eru sett fram í starfsleyfi.

### **Afmörkun verkefna**

Eins og kom hér fram að ofan byggðust niðurstöður umsagnar Umhverfisstofnunar á því að um sé að ræða eina heildstæða framkvæmd, byggingu hótels, baðlóns ásamt útvíkkuðu hlutverki þjónustubyggingar sem áætlað var að með tilkomu hennar, myndu draga margfalt fleiri ferðamenn sækja inn í Þjórsárdal heldur en hótél og baðstaður mun gera. Í fyrri fyrirspurn um matsskyldu var þjónustubygging eingöngu vegna hótels og baðstaðar.

Í svörum framkvæmdaraðila segir að hér sé um að ræða tvær aðskildar framkvæmdir, annars vegar hótél og baðlón og hins vegar þjónustumiðstöð. Framkvæmdirnar eru tengdar á þann hátt að hluti þjónustumiðstöðvarinnar verður móttaka fyrir gesti hótelsins en gert er ráð fyrir að þar verði einnig upplýsingamiðstöð fyrir ferðamenn í Þjórsárdal, sýning um svæðið, bíósalur þar sem gert er ráð fyrir að kvikmynd um sögu byggðar í dalnum verði sýnd, veitingaþjónusta, gestasalerni og fleira. Móttaka

Fjallabaðanna sem áætluð var á B-reit færirst í Gestastofu Þjórsárdals. Fram kemur í svörum framkvæmdaraðila að þjónustumiðstöðinni sé ætlað annað og meira hlutverk. Framkvæmdir gestastofunnar eru hins vegar ekki hluti af þessari matsskyldufyrirspurn samkvæmt uppfærðum upplýsingum framkvæmdaraðila.

Umhverfisstofnun lítur svo á eftir fund með framkvæmdaraðila og sveitarfélaginu að hugmyndir um hlutverk fyrirhugaða þjónustumiðstöð séu skemmra á veg komnar en áform um fyrirhugað hótél og baðlón. Eins og fram kemur hér að framan er töluverð óvissa um áætlaðan gestafjölda og áhrif þjónustumiðstöðvarinnar á hið friðlýsta svæði. Umhverfisstofnun telur að með því að skilja uppbyggingu þjónustumiðstöðvar frá uppbyggingu baðlóns og hótels kunni að skapast tækifæri til að útfæra nánar hvert hlutverk þjónustumiðstöðvarinnar á að vera og greina betur hversu marga ferðamenn hún kunni að draga að sér, áhrif þeirra á verndargildi Þjórsárdals og innviðapörf á verndarsvæðinu.

Ef niðurstaða Skipulagsstofnunar er sú að afmörkun verkefnisins sé einungis bundin við uppbyggingu hótelsins og baðlónsins miðað við þann gestafjölda og uppbyggingu sem nær til þeirrar framkvæmdar, telur Umhverfisstofnun að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Virðingarfyllt,

Inga Dóra Hrólfsdóttir  
**sviðsstjóri**  
Axel Benediktsson  
**sérfræðingur**